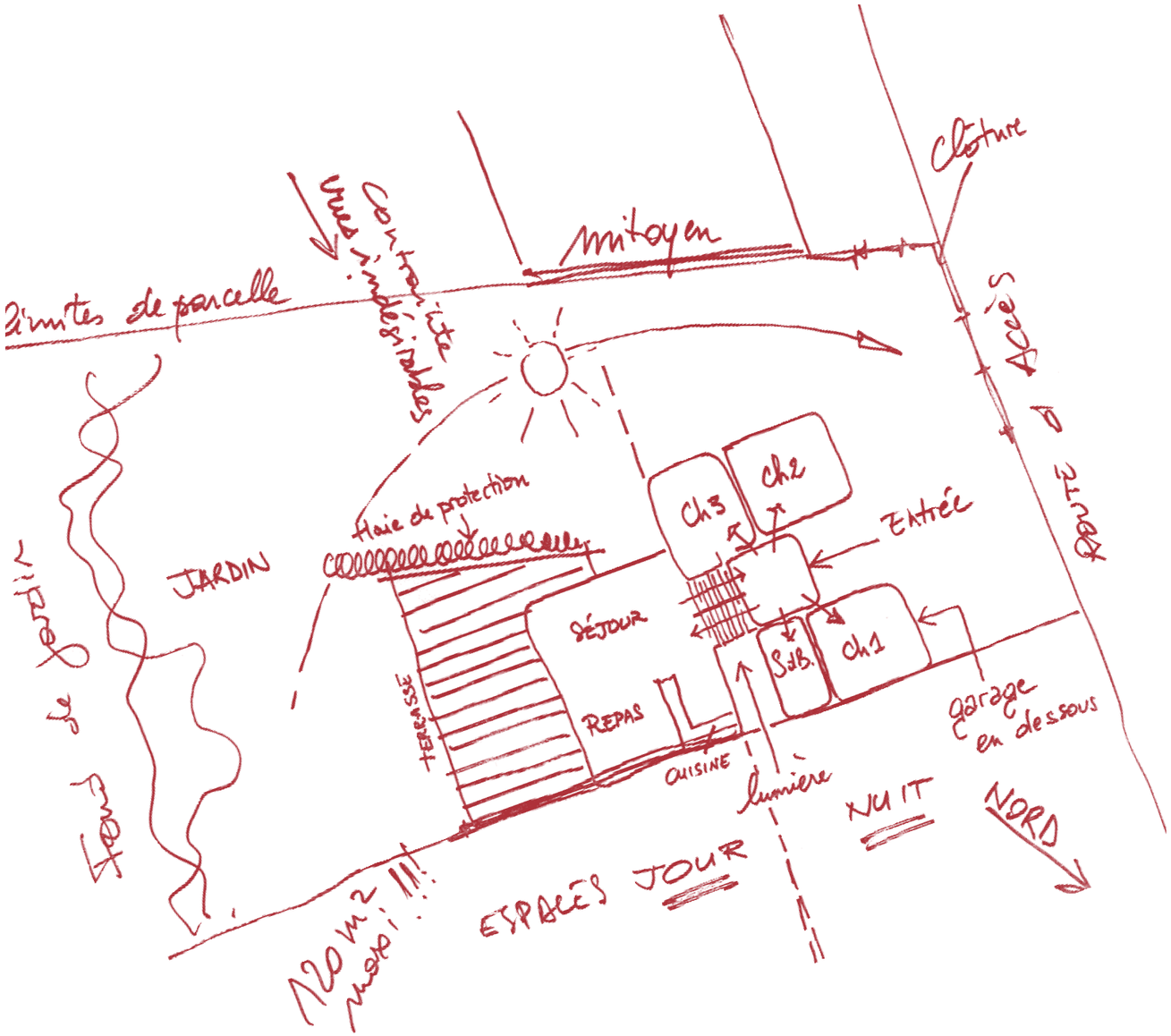


Pour ceux qui veulent construire une maison

Etudier avant de décider

ÉDITORIAL

Construire ou agrandir une maison est un engagement important et à long terme pour une famille. Faute d'expérience, des erreurs peuvent être commises : le lieu n'est pas idéal, le terrain n'est pas bon, la construction ne correspond pas aux attentes, le coût global est supérieur aux moyens financiers disponibles…

Ce guide est donc destiné à ceux qui veulent prendre le temps de réfléchir avant de construire leur maison : mieux prévoir, mieux s'organiser, mieux choisir son terrain et sa maîtrise d'œuvre, avoir un avis plus critique…

Il offre également des informations pour l'élaboration des dossiers administratifs et renseigne sur les différents services et associations de la Somme qui peuvent les conseiller.

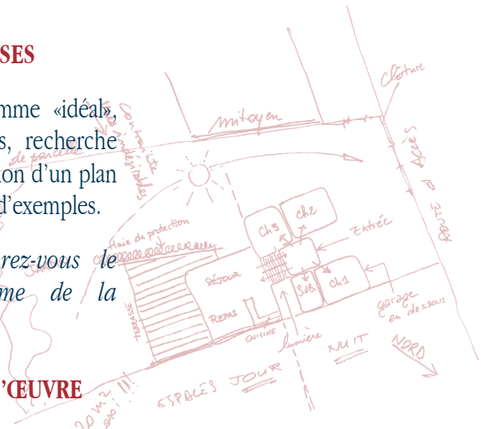
Parce que la maison fait partie du cadre de vie quotidien et qu'elle constitue un fondement de nos villes et de nos villages ; parce que la préservation et la modernisation du patrimoine départemental résident dans le bon équilibre entre règles collectives et liberté d'expression individuelle, le C.A.U.E., la DDE et le Conseil général de la Somme s'associent pour éditer ce guide destiné à ceux et à celles qui veulent y contribuer.

Alain GEST
Député de la Somme
Président du Conseil général

Hubert HENNO
Président du C.A.U.E.

Michèle JOIGNY
Directrice Départementale
de l'Equipement

L'architecture est à la fois une réflexion et une action qui nécessitent différentes étapes dont aucune n'est à négliger :



ETUDIER DES HYPOTHESES

Définition du programme «idéal», recherche de terrains, recherche d'informations, définition d'un plan de financement, visite d'exemples.

➔ *A ce stade, procurez-vous le certificat d'urbanisme de la parcelle envisagée.*

CHOISIR LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

Auto-construction, modèle «clé en main», maison «sur mesure» ?

CONCEVOIR LE PROJET

Esquisses.
Avant projet.

➔ *A ce stade, déposez le permis de construire ou la déclaration de travaux.*

Projet détaillé.

CHOISIR LES ENTREPRISES

Analyse des offres.
Etablissement des marchés de travaux.

CONDUIRE LE CHANTIER

Travaux préalables.
Gros œuvre, second œuvre.
Finitions, clôtures, plantations.
Vérification de l'avancement des travaux.
Etablissement des comptes de travaux.

RÉCEPTIONNER LES TRAVAUX

➔ *A ce stade, déposez une déclaration d'achèvement de travaux.*

SOMMAIRE

Allier désirs, moyens et contraintes 4

Apprécier les qualités d'un terrain 8

Vérifier les conditions de constructibilité 10

Choisir la maîtrise d'œuvre 14

Se repérer dans les démarches administratives 16

Constituer le dossier de plans 20

A qui s'adresser dans la Somme ? 24

ALLIER DÉSIRS, MOYENS ET CONTRAINTES

En architecture, il existe peu de réponses toutes faites, car une maison abrite vos activités personnelles et quotidiennes, et s'inscrit dans un site particulier qui la rendent unique.

La qualité architecturale de votre maison dépend donc de la réflexion que vous mènerez à la fois sur votre mode de vie actuel et futur, vos moyens et sur les spécificités du terrain envisagé.

CONSTITUER UN PATRIMOINE

La valeur patrimoniale de la maison dépend des choix que vous ferez lors de sa conception. Voulez-vous une maison «jetable», une maison pour 30 à 50 ans, **constituer un patrimoine immobilier** qui prendra de la valeur avec le temps ?

UNE MAISON ÉVOLUTIVE

Recherchez-vous une maison **pour tous les âges et les circonstances de la vie** ? Couple avec ou sans enfants, célibataire, personne à mobilité réduite dûe à l'âge ou à un handicap…

ART DE VIVRE : VOTRE MODE D'EMPLOI...

Nous vous invitons à faire l'exercice ci-après, sans chercher à brûler les étapes. Il vous permettra de **vous donner les moyens de choisir**, de dialoguer avec vos différents interlocuteurs et de vérifier que leurs propositions vont dans le sens de vos souhaits.

Sans préjuger de la forme de la maison, établissez **une liste des activités dont vous rêvez** ou des fonctions dont vous avez besoin. Par exemple : salle à manger, salon, bibliothèque, espace TV-HIFI jeux, bureau, cuisine, salle de bains, salle d'eau, WC, lingerie, chambre(s), hall, circulation, garage, cellier, grenier, cave, atelier, serre, abri…

Etablissez **le schéma des relations** entre ces fonctions : leur autonomie ou leur degré d'intimité, le type de liaison ou de séparation que vous souhaitez entre elles… Puis, selon vos goûts et vos souvenirs, définissez les espaces que vous associez à ces activités.

Confrontez et enrichissez chaque activité des caractéristiques du site. Même si, au début, elles apparaissent comme des contraintes : l'aspect de la rue et des bâtiments voisins, la configuration des parcelles, le cadre bâti et végétal environnant, le relief, une vue défavorable chez les voisins, un alignement obligatoire…

Etes-vous pour la qualité environnementale dans la maison ?

C'est d'abord avoir une exigence de qualité architecturale :

- *Concevoir une maison adaptée à la commune et au terrain naturel sans provoquer de nuisances.*
- *Concevoir une maison qui y crée un environnement, bâti et paysager, confortable pour votre famille.*

C'est également avoir des exigences sur des choix plus spécifiques dont vous pouvez discuter avec votre maître d'œuvre ou votre constructeur :

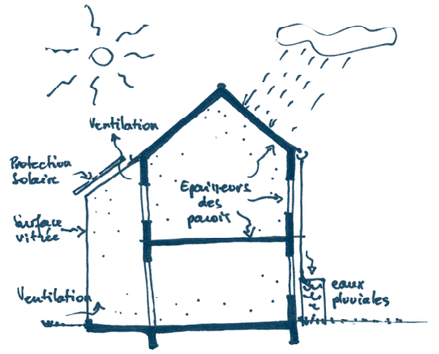
- *Trouver la bonne adéquation entre mode d'isolation et mode de chauffage et ventilation.*
- *Tirer parti des apports naturels (eau pluviale, énergie solaire…) sans les gaspiller.*
- *Choisir des techniques alternatives de production d'énergie : énergie solaire, énergie bois…*
- *Choisir des matériaux naturels : bois, torchis, terre cuite, et des matériaux recyclables et sains.*
- *Exiger un chantier «propre» et une collecte sélective des déchets de chantier (matériaux, emballages…).*

Interrogez-vous sur vos préférences ?

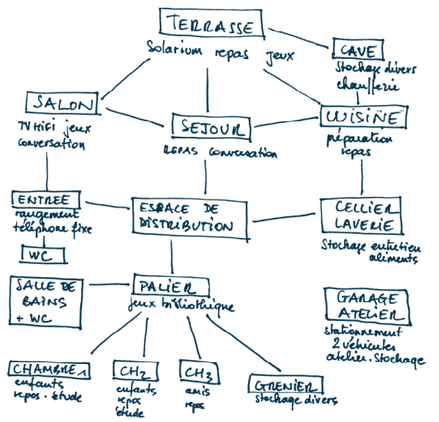
- *Des pièces isolées ou des espaces polyvalents ?*
  De grands volumes, ou des espaces intimes et variés : par exemple, des grandes chambres individuelles ou des petites chambres avec un espace commun aux enfants ?

- *Les formes simples ou complexes, traditionnelles ou contemporaines ?*
  Une maison avec des étages ou entièrement en rez-de-chaussée ?

- *Les matières naturelles ? Terre cuite, pierre, bois, marbre, torchis…*
  Les matériaux courants ? Parpaing, PVC, moquette, enduits…
  Les matériaux contemporains ? Béton, métaux, verres, textiles, matières plastiques…
  Les matériaux avec ou sans entretien ?



Pour optimiser les apports naturels, on peut agir sur plusieurs composants :
- Orientation favorable de la maison.
- Recueil des eaux de pluie pour des usages domestiques : wc, arrosage, entretien…
- Épaisseurs des parois : murs, toitures, planchers.
- Dimensions des surfaces vitrées et protections solaires.
- Ventilation, naturelle et mécanique.



Préciser les activités et les espaces de vie de la maison ainsi que les relations entre eux.

Préciser le type d'espace de vie, les matières attendus dans la future maison.

ALLIER DÉSIRS, MOYENS ET CONTRAINTES

UNE APPROCHE BUDGÉTAIRE

Pensez en «coût global», dès vos premières réflexions. N'assimilez pas le prix de votre maison au seul coût de travaux, car le coût réel de l'opération cumule :

- Le foncier et les honoraires divers : géomètre, notaire, agent immobilier…
- Les études de maîtrise d'œuvre, les missions d'expertise, de conseil, de coordination…
- Les travaux préalables (terrassement, démolition…).
- Les travaux de construction des ouvrages bâtis.
- Les équipements et aménagements intérieurs (mobilier intégré, sanitaires, revêtements…).
- Les équipements et aménagements extérieurs (cour, jardin, clôture, annexes…).
- Les distances de raccordement et de branchement aux réseaux.
- Les assurances, certaines taxes.

Evaluez le coût de fonctionnement de la maison : chauffage, électricité, eau, entretien, certaines taxes.

Evaluez votre futur plan de financement :

- Vos apports en fond propre.
- Les emprunts possibles.

LE PROGRAMME DE LA MAISON

Comme il est difficile de réaliser tous ses rêves, **hiérarchisez-les**. Pour cela, **définissez vos critères et vos priorités** : ce qui est indispensable et ce qui est accessoire, ce qui est permanent et ce qui est ponctuel dans la vie familiale. Notez les activités qui peuvent être regroupées dans un espace polyvalent (activités compatibles entre-elles)…

Le programme auquel vous aboutirez vous permettra de **dialoguer avec un maître d'œuvre** et de commencer à concevoir la forme de votre future maison.

Ce programme permettra également de confirmer sa position exacte dans la parcelle, de choisir les matériaux et les mises en oeuvre les plus appropriées, de dialoguer avec les services en charge des autorisations administratives, d'**évaluer les meilleures conditions de réalisation**.

Dans l'approche budgétaire, il faut prendre en compte tous les coûts annexes, notamment :

L'assurance dite «Dommages Ouvrage» :

Le maître d'ouvrage doit souscrire une assurance dite «Dommages Ouvrage» avant d'entreprendre les travaux. Elle permet d'être indemnisé rapidement avant toute recherche de responsabilité en cas de désordre (fissures, malfaçons…).

Les taxes, dont les plus courantes sont :

- *Taxe d'Habitation :*
  Elle s'applique au propriétaire ou au locataire d'une habitation.
  Elle sert au fonctionnement des services municipaux.

- *Taxe Foncière :*
  Elle s'applique au propriétaire.
  Elle sert au fonctionnement des services municipaux.

- *Taxe Locale d'Equipement (TLE) :*
  Elle s'applique au titulaire du permis de construire.
  Elle sert à financer les équipements publics de la commune.

- *Taxe Départementale Espaces Naturels Sensibles (TD ENS) :*
  Elle s'applique au titulaire du permis de construire.
  Elle sert à financer la préservation et la gestion des Espaces Naturels Sensibles.

- *Taxe Départementale C.A.U.E. (TD C.A.U.E.) :*
  Elle s'applique au titulaire du permis de construire.
  Elle sert à financer l'information, la formation et la sensibilisation dans les domaines de l'Architecture, de l'Urbanisme, de l'Environnement, à travers l'aide au fonctionnement du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.

Ces taxes sont toutes exigibles dans les communes de la Somme. Toutefois, la TLE n'est pas exigée dans certaines communes.

Des exonérations sont possibles.

APPRÉCIER LES QUALITÉS D'UN TERRAIN

Prenez le temps de choisir votre terrain, visitez-en plusieurs, assurez-vous que les caractéristiques de chacun correspondent à votre mode de vie.

LA LOCALISATION DANS LA COMMUNE

Le terrain est-il constructible et sous quelles conditions ? Est-il soumis à des servitudes ou des nuisances qui ne sont pas perçues, a priori ?

Est-il proche d'une route fréquentée, d'une activité polluante… ou éloigné mais dans le sens des vents dominants. Ces sources de bruit, d'odeur, d'insécurité peuvent être inexistantes au moment de l'achat, mais prévues à court ou moyen terme… Cela peut-il nuire à votre qualité de vie ?

Quels sont les services, commerces et animations à proximité ?

Quelles sont les conditions d'accès actuelles, et futures ?

Est-ce un terrain enclavé, est-il libre d'accès ? La voie d'accès est-elle en bon état, offre-t-elle des conditions de sécurité satisfaisante ? Quels sont les transports en commun ?

LE SITE NATUREL

Comment est-il orienté ?

Le terrain est-il bien ensoleillé, protégé des vents dominants, qu'offre-t-il comme vues ? Par exemple, une maison en lisière de bois peut offrir un beau cadre de vie, mais également de l'ombre et de l'humidité…

Quels travaux préalables engager pour rendre le terrain viable ?

Le relief, la végétation existante, les ouvrages existants (murs, bâtiments…) sont à intégrer à vos futurs travaux, soit pour les conserver, soit pour les retirer… Ces travaux préalables ont un coût, ils peuvent également fragiliser un terrain, changer des écoulements naturels.

L'ARCHITECTURE LOCALE

Existe-t-il une homogénéité d'aspect des bâtiments dans la commune ?

Parcourez la commune et la rue, regardez, notez l'architecture des bâtiments : formes, hauteurs, matériaux, couleurs, et prenez des photos ! Par exemple : des maisons basses et longues en torchis ou en maçonnerie de brique ou de pierre, avec des toitures en ardoise ou en terre cuite.

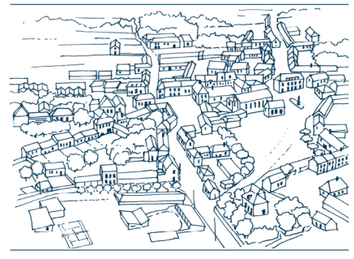
Quels étaient leurs usages, comment sont-ils disposés dans leur parcelle et pourquoi ?

Dans la mesure du possible, analysez les raisons de ces dispositions. Par exemple : un alignement continu des granges au trottoir et l'habitation en retrait, petit jardin sur rue et grand jardin sur cour, clôture bâtie en maçonnerie de brique surmontée de grille, présence de haies…

Choisir un terrain, c'est apprécier les avantages et les inconvénients d'un contexte urbain ou villageois. Ils peuvent porter sur des aspects très différents, par exemple :

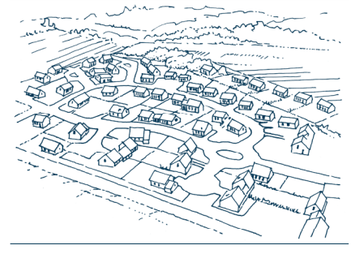
- *Habiter en centre ville :*

  La proximité des services, des commerces, de l'animation de la vie culturelle et sportive, le niveau d'équipement : réseaux et voiries, les transports en commun, le stationnement problématique ou l'absence de garage, l'exiguïté des parcelles, les références architecturales traditionnelles. Il s'agit le plus souvent d'une réhabilitation / extension de bâti existant que du neuf…



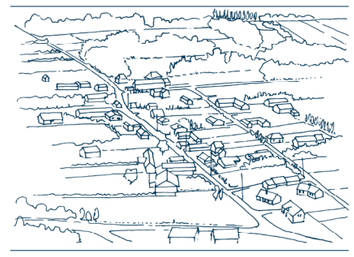
- *Habiter dans les faubourgs, en lotissement :*

  La taille variable des parcelles, le niveau d'équipement : voiries et réseaux neufs (lotissement), l'éloignement des services publics, la proximité des centres commerciaux et artisanaux, le soin nécessaire des abords de la maison (clôture, jardin, baies), des références architecturales diversifiées. Il peut s'agir d'une maison neuve ou d'une réhabilitation / extension de bâti existant …



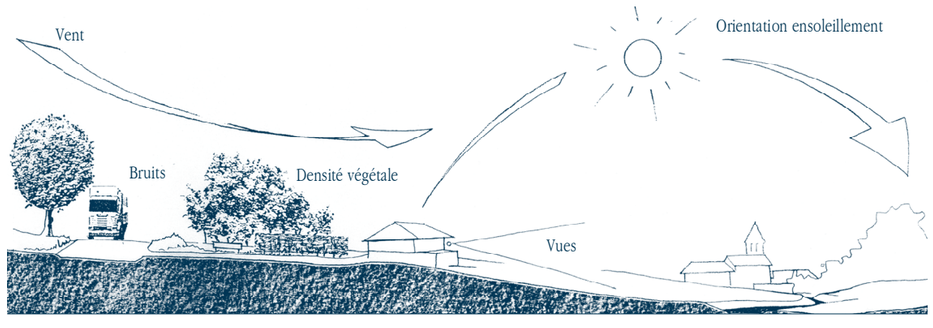
- *Habiter dans un village, «à la campagne» :*

  L'environnement naturel ou agricole attrayant, le coût du foncier attractif, le coût élevé des déplacements automobiles, la taille variable des parcelles, le niveau d'équipement et de services très aléatoire voire inexistant, le soin nécessaire des abords, des références architecturales traditionnelles… Il peut s'agir d'une maison neuve ou d'une réhabilitation / extension de bâti existant souvent sur un patrimoine traditionnel spécifique (torchis par exemple).



Les caractéristiques naturelles sont aussi un facteur de choix :

L'orientation, par rapport au soleil, aux vents dominants, mais aussi vers un beau panorama… le sens de la pente si le terrain a du relief, l'état existant des sols…



VÉRIFIER LES CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITÉ

LA RÉGLEMENTATION DANS LA COMMUNE ET SUR LE TERRAIN

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

Le PLU est consultable en mairie, il est composé de plusieurs documents :

- Un schéma d'ensemble : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Un plan de zonage et un plan des servitudes.
- Un règlement.

Selon sa situation dans la commune, votre terrain est soumis au règlement propre à sa zone.

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Lorsqu'une commune ne possède pas de PLU, le Règlement National d'Urbanisme s'y applique. La commune peut néanmoins être dotée d'une **Carte Communale**. Celle-ci est consultable en mairie, elle est composée d'un plan de zonage.

Le Certificat d'Urbanisme (CU)

Sans être propriétaire, vous pouvez vous procurer le Certificat d'Urbanisme de votre parcelle. Il est indispensable pour connaître préalablement les conditions de constructibilité de la parcelle.

On le demande à la mairie, son délai d'obtention est d'environ 2 mois, et il est valable 1 an à partir de sa délivrance.

Le cahier des charges du lotissement

Dans un lotissement, le cahier des charges est joint à l'acte de vente du terrain. Il précise les prestations spécifiques à celui-ci : aspect et implantation des constructions, clôture et portail ainsi que les matériaux de sols et les essences végétales.

La charte architecturale et paysagère de la commune

Dans certaines communes de la Somme, il existe :

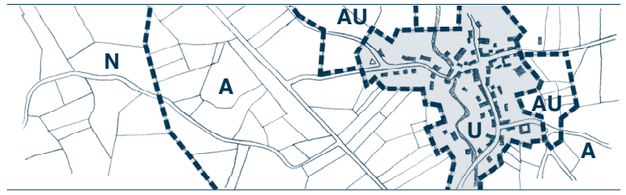
- Une charte paysagère qui rappelle les caractéristiques architecturales de la commune et les recommandations, soit pour les constructions neuves, soit pour les réhabilitations. Elle peut être annexée à la Carte Communale.
- Une charte d'aménagement qui, pour harmoniser l'espace public et les espaces privés, recommande une palette de matériaux, de couleurs ou d'essences végétales (pour le fleurissement ou les haies par exemple).

Le PLU détermine l'affectation de la zone où se situe votre parcelle :

Ce document d'urbanisme a pour objectif de maîtriser le développement d'une commune à long terme dans l'intérêt collectif. Il limite donc les possibilités de construire. En général, seules les zones U sont immédiatement constructibles.

N
Zone naturelle et forestière.

A
Zone naturelle à vocation agricole.



AU
Zone naturelle non équipée, réservée à l'urbanisation future.

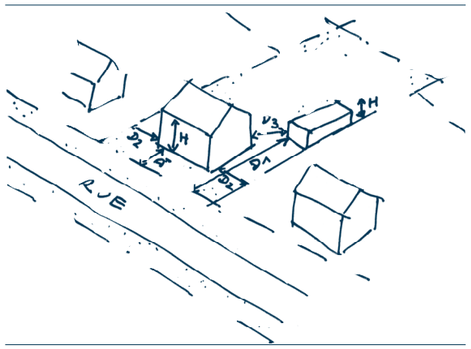
U
Zone équipée constructible.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune, ou à défaut le Règlement National d'Urbanisme (RNU), garantissent la cohérence d'ensemble du paysage et du patrimoine.

Ils renseignent sur des règles collectives à appliquer concernant :

- Le volume (hauteur, largeur, longueur) et la forme générale des bâtiments que vous êtes autorisés à construire.

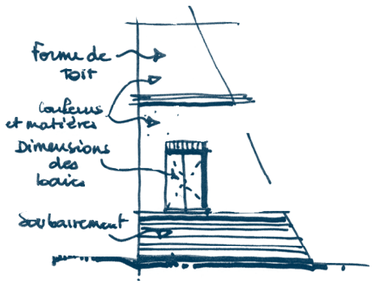
- La position des bâtiments dans la parcelle : la distance entre eux et les limites de propriété, et le rapport entre cette distance et la hauteur maximum du bâtiment.



H = hauteur à l'égout
D = distance autorisée
D1 = par rapport à la rue
D2 = par rapport aux voisins
D3 = entre bâtiments sur une même parcelle

- Des prestations architecturales spécifiques à la commune : un choix sélectif de matériaux et de couleurs, mais aussi un modèle de composition de façade ou de toiture : une toiture avec un pourcentage de pente, un débord de toiture, un soubassement, une forme de fenêtre ou de porte…

- Des prestations portant sur les abords, particulièrement la matérialisation des limites de propriété : clôture végétale (haie), clôture bâtie (muret, grillage), portail, la position des boîtiers EDF-GDF-Téléphone…



Des prescriptions particulières selon les communes, les zones, l'usage des bâtiments…

VÉRIFIER LES CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITÉ

LA NATURE DU SOL

Certains terrains sont constructibles mais peuvent **recéler des vices cachés** : cavités souterraines (mûches, ouvrages militaires 1914-1918, marnières…), résurgence de nappe phréatique, pente importante, remblais et sous-sols instables… Ceux-ci peuvent imposer des prestations spécifiques : fondations spéciales, démolition, défrichage, terrassements… pouvant **entraîner des surcoûts**. En cas de doute, faites procéder à des sondages de sol par un bureau d'études spécialisé.

LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT

Pour être constructible, un **terrain doit être raccordé aux réseaux publics** : voirie, assainissement, eau, électricité, téléphone, gaz… Selon la situation dans la commune, évaluez le coût de raccordement de la parcelle au réseau et, selon la situation de la maison dans la parcelle, le coût de branchement de la maison au réseau. Selon les communes, l'assainissement individuel est imposé. Le cas échéant, il aura des conséquences sur la surface minimum de la parcelle.

Le Certificat d'Urbanisme informe sur la desserte des réseaux, sinon consulter les services concernés : EDF-GDF, France Télécom, Service des eaux, Service public d'assainissement…

LA SITUATION DANS UN ESPACE DIT «PROTÉGÉ»

Etre dans un espace «protégé», c'est habiter dans un espace naturel ou urbain qui englobe des éléments bâtis ou naturels reconnus et protégés pour **leur valeur patrimoniale**. C'est la garantie d'un cadre de vie souvent exceptionnel. En contrepartie, la maison neuve, la transformation d'un bâtiment ou la démolition ne doivent pas altérer ou porter atteinte à cette qualité.

LA MAISON DANS LA PARCELLE

L'implantation de la maison dans le terrain est un acte déterminant. Il n'y a pas de solution unique : chaque terrain offre des possibilités d'implantations spécifiques cherchant à tirer le meilleur parti du site. Les facteurs de choix pour situer la maison dans la parcelle sont :

- L'implantation des constructions sur les parcelles voisines, la proximité des constructions.
- Le relief et la forme de la parcelle.
- L'orientation.
- Les beaux panoramas, les vues sur le jardin ou la rue, sur un beau bâtiment (église, château…).
- Le rapport entre la maison et les espaces extérieurs, jardin, cour…
- Les conditions d'accès.

Actuellement, on distingue 4 familles d'espaces protégés :

- *Site Classé et Inscrit : parc et jardin, espace naturel ou archéologique, terroir… Par exemple : le Marquenterre, les Hortillonnages d'Amiens…*
- *Abords d'un Monument Historique : périmètre de 500 m autour d'un monument historique. Par exemple : le centre ville d'Albert autour de la Basilique, le village d'Athies autour du portail de l'église…*
- *Secteur Sauvegardé : ensemble urbain constitué d'intérêt historique, esthétique ou paysager. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) se substitue au PLU. Par exemple : le quartier balnéaire de Mers les Bains.*
- *Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) : espace construit ou naturel, communal ou intercommunal, de taille variable, doté d'une identité patrimoniale forte. Les prescriptions de la ZPPAUP s'imposent à celles du PLU. Par exemple : la ZPPAUP de Conty.*

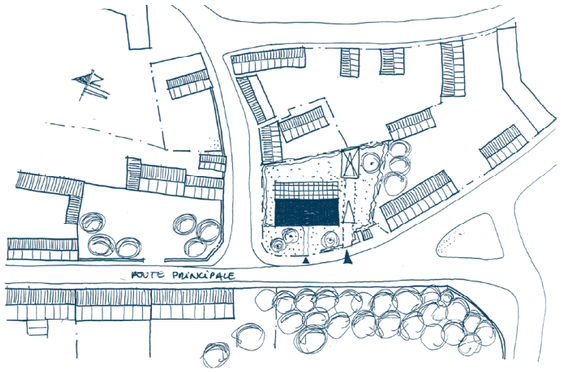
Comment la maison peut-elle optimiser le terrain ?

La position de la maison détermine l'usage et l'importance de la cour et du jardin. Elle doit tenir compte de l'organisation des autres maisons qui forment la rue. La position des annexes, par exemple un garage, peut contribuer à l'organisation générale de la parcelle et à l'économie d'ensemble du projet.

Dans ces deux exemples :

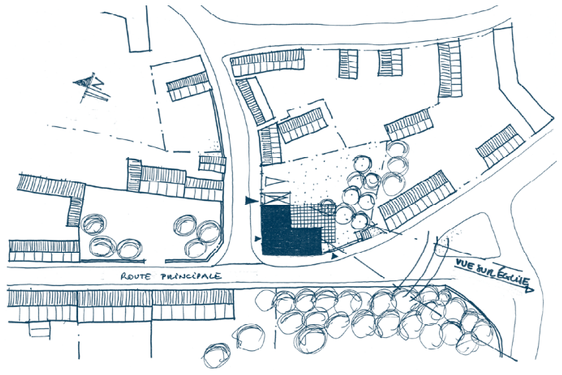
- *Une implantation en milieu de parcelle ne permet pas toujours de rentabiliser les espaces latéraux et ne donne pas un vrai usage au jardin sur rue, ouvert aux regards.*

  La position du garage réduit le jardin, augmente la voie d'accès, rend difficile la création d'une terrasse, impose un accès depuis la route départementale.



- *Une implantation à l'alignement sur rue permet d'avoir une continuité bâtie dans la rue, un grand jardin et préserve l'intimité à l'arrière de la construction.*

  La position du garage contribue à réduire les circulations de véhicules dans le terrain, les accès sont sécurisés sur la rue secondaire.



CHOISIR LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

La qualité architecturale de la maison réside autant dans le soin apporté à sa conception qu'à sa réalisation : des études mal menées ou insuffisamment abouties, un chantier bâclé, des artisans mal choisis ou mal coordonnés… nuisent à une construction solide et satisfaisante. Pour réaliser une maison, il existe différentes formules, le choix dépend de vos connaissances en architecture, de votre capacité à diriger un projet, de votre disponibilité.

LES ACTEURS DE LA RÉALISATION

Maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage, c'est vous. Vous : le commanditaire, le financeur, celui ou celle pour qui la maison est étudiée et construite.

Maître d'œuvre :

Le maître d'œuvre est celui qui vous assiste : il conçoit le projet et dirige pour vous la réalisation de votre maison.

Constructeur :

Le constructeur est celui à qui vous déléguez complètement la réalisation d'un modèle «clé en main».

Entrepreneur :

L'entrepreneur est celui qui exécute les travaux, soit par corps de métiers différenciés, soit au sein d'une entreprise unique.

DELEGUER OU SE FAIRE ASSISTER ?

Vous vous sentez profane, peu à l'aise pour maîtriser les démarches administratives et les imprévus du chantier…

- Vous voulez une maison standard et ne vous occuper de rien : choisissez un constructeur.
- Vous voulez une maison personnalisée et rester maître du projet : choisissez un maître d'œuvre.

Avant de choisir, contactez ces différents professionnels et **visitez quelques unes de leurs réalisations**. Comparez les prestations qui sont offertes : qualités techniques et esthétiques de la maison et des aménagements intérieurs et extérieurs, respect des coûts, des délais et des prix, les services rendus…

Après avoir annoncé votre budget prévisionnel, **comparez leurs offres en mettant en regard la qualité architecturale et le prix global** (travaux, études, services).

Vérifiez les garanties professionnelles :

Avant tout engagement, vérifiez les garanties professionnelles de chaque intervenant : diplômes, qualifications et labels, responsabilités professionnelle et décennale, inscription au registre du commerce, inscription à l'Ordre des Architectes…

Vérifiez les responsabilités professionnelles :

Vérifiez également que votre constructeur, votre maître d'œuvre et les entreprises sont assurés pour couvrir leurs responsabilités respectives dans l'opération.

- *Garantie de livraison :*
  Elle permet d'obtenir de votre constructeur l'achèvement des travaux et la livraison de votre maison, dans les délais et au prix convenus dans le contrat.

- ***Réception des travaux** :*
  C'est l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte, avec ou sans réserves, ou n'accepte pas, les travaux.
  Elle constitue le point de départ des différentes garanties.

→ ***Garantie de parfait achèvement** :*
1 an
Elle vous permet d'obtenir de votre constructeur ou de votre entreprise, pendant 1 an à compter de la réception des travaux, la réparation des désordres signalés lors de celle-ci.

→ ***Garantie de bon fonctionnement** :*
2 ans
Elle permet d'obtenir de votre maître d'œuvre ou de votre constructeur et des entreprises, pendant 2 ans à compter de la réception des travaux, la réparation des désordres affectant le fonctionnement des éléments d'équipement.

→ ***Garantie décennale** :*
10 ans
Elle permet d'obtenir de votre maître d'œuvre ou de votre constructeur et des entreprises, pendant 10 ans à compter de la réception des travaux, la réparation des désordres affectant la solidité de votre maison ou la rendant impropre à l'habitation.

Pourquoi faire appel à un architecte ?

L'architecte est un maître d'œuvre. C'est un partenaire compétent et indépendant qui vous conseille à chaque étape du projet. Il vous assiste dès la sélection du terrain, la faisabilité, la connaissance et le respect des différentes réglementations (urbaines, thermiques, sanitaires…), la conception du projet, les démarches administratives, le choix des entreprises, la surveillance et la coordination de chantier, la réception des travaux. Il suggère, mais vous décidez.

Vous pouvez solliciter un architecte pour des missions partielles (diagnostic, faisabilité…) ou des missions de maîtrise d'œuvre complète… Le coût de la mission est calculé, selon la nature du service rendu et la complexité du projet, donc forfaitairement ou selon le montant du coût prévisionnel des travaux.

L'architecte vous aide à trouver la meilleure réponse entre vos besoins, vos moyens financiers, les contraintes et la qualité architecturale que vous recherchez.

SE REPÉRER DANS LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Les démarches administratives sont différentes selon la nature des travaux et la dimension des surfaces créées.

QUAND FAUT-IL UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

- Pour une construction entièrement **neuve sur un terrain nu**.
- Pour une construction neuve d'une surface hors œuvre brute **SHOB de plus de 20 m2**, soit en agrandissement d'une construction existante, soit isolée. Par exemple, création d'une pièce d'habitation, garage, atelier, abri, appentis… **même sans fondations**.
- En cas de **changement de destination d'un bâtiment existant**. Par exemple, reconvertir une grange ou un local commercial en habitation…

Les travaux réalisés doivent être conformes au projet figurant dans la demande. Dans un délai de 30 jours à compter de la réception des travaux, vous devez adresser en mairie **une déclaration d'achèvement des travaux.**

Un Certificat de conformité sera délivré, après une éventuelle vérification des travaux par les services compétents.

QUAND FAUT-IL UNE DÉCLARATION DE TRAVAUX ?

- Pour une construction neuve d'une surface hors œuvre brute **SHOB de 20 m2 maximum**. Par exemple, petite extension d'une habitation, atelier, abri, appentis… **même sans fondations**.
- Pour le **ravalement d'une façade**.
- Pour la **modification de l'aspect extérieur** d'une construction existante. Par exemple, percer ou supprimer une fenêtre, remplacer les menuiseries, créer un balcon, changer la toiture…
- Si vous érigez, indépendamment de votre construction principale, une clôture bâtie (mur, grille, grillage) ou végétale (haie), **une déclaration de clôture** est requise dans certaines communes de la Somme.

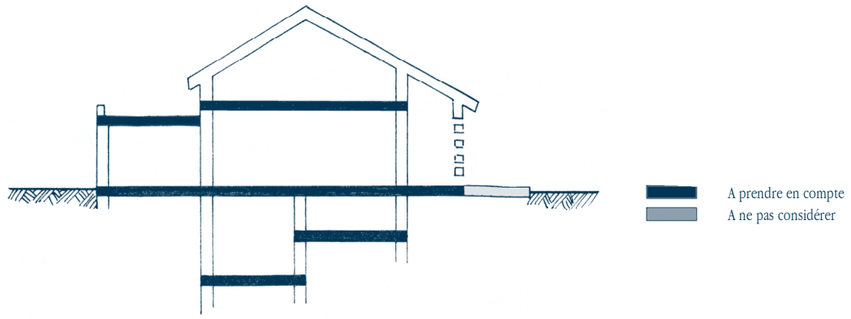
QUAND FAUT-IL UN PERMIS DE DÉMOLIR ?

En cas de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, même s'il est destiné à être reconstruit, le permis de démolir est obligatoire **dans un espace protégé et dans certaines communes de la Somme**.

Pour calculer la surface à déclarer, ne pas confondre «SHOB» et «SHON».

***La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)** :*
Elle est constituée de la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- *L'épaisseur des murs.*
- *Les combles et les sous-sols, aménageables ou non.*
- *Les balcon, terrasse, toiture-terrasse même inaccessibles. Seules les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ne sont pas comptées.*

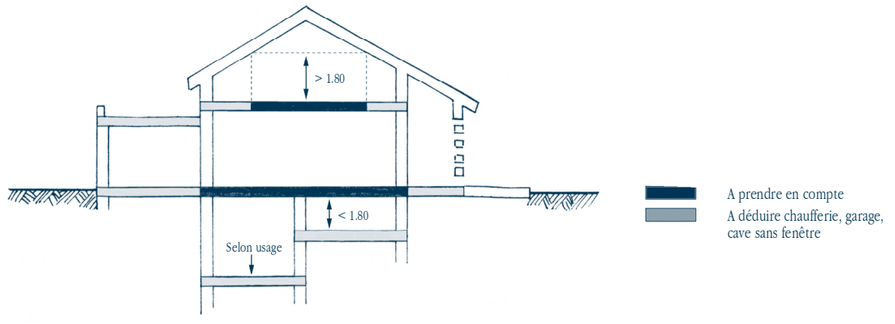


La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) :
Elle s'obtient en déduisant de la SHOB les surfaces de plancher suivantes :

***a** - Les parties de comble et de sous sol d'une hauteur inférieure à 1,80 m.*
***b** - Les combles non aménageables en raison d'une impossibilité à supporter une charge quelconque ou par l'encombrement de la charpente,*
***c** - Les sous-sols sans ouverture sur l'extérieur, uniquement affecté aux usages suivants : garage, cave, chaufferie.*

$$SHON = [SHOB - (a + b + c)] \times 0.95 *$$

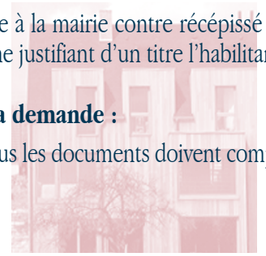
** Coefficient de réduction correspondant aux épaisseurs de l'isolation thermique.*



SE REPÉRER DANS LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

La participation d'un architecte à la conception du projet et à l'établissement du dossier de permis de construire est obligatoire, qu'il s'agisse d'une maison, de la transformation ou l'extension d'un logement ou d'un local. Pour ceux qui construisent ou réhabilitent pour eux-même, cette participation est facultative si la surface hors oeuvre nette (SHON) de la maison, après travaux, est inférieure à 170 m2.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE



Toute demande est déposée à la mairie contre récépissé de dépôt, par le propriétaire du terrain, son mandataire, ou une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain.

Présentation de la demande :

4 exemplaires minimum. Tous les documents doivent comporter le cachet et la signature du demandeur et de l'auteur du projet.

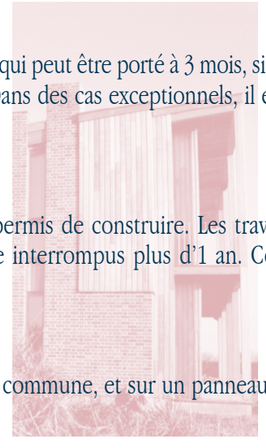
- Formulaire :
  Il existe des formulaires spécifiques pour la maison individuelle.

- Dossier de plan :
  - plan de situation,
  - plan des masses,
  - plan des niveaux et des façades,
  - coupe indiquant le terrain naturel,
  - 2 photographies minimum permettant de situer le terrain dans le paysage proche et lointain,

  Dans certains cas, peuvent être demandés :
  - document permettant d'apprécier l'insertion du projet dans le contexte,
  - notice descriptive du projet et des matériaux.

Durée de l'instruction :

2 mois à compter du dépôt du permis de construire. Ce délai qui peut être porté à 3 mois, si l'instruction du dossier nécessite la consultation de plusieurs services. Dans des cas exceptionnels, il est porté à 5 mois.



Décision, délai, validité :

Les travaux ne peuvent commencer avant l'obtention du permis de construire. Les travaux doivent commencer dans un délai de 2 ans et ne doivent pas être interrompus plus d'1 an. Ce délai peut éventuellement être prolongé.

Affichage :

Votre permis de construire doit être affiché en mairie par la commune, et sur un panneau de chantier visible depuis la voie publique par vos soins.

LA DÉCLARATION DE TRAVAUX

Toute demande est déposée à la mairie contre récépissé de dépôt, par le propriétaire du terrain, son mandataire, ou une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain.

Présentation de la demande :

3 exemplaires. Tous les documents doivent comporter la signature du demandeur.

- Formulaire.
  Il existe des formulaires spécifiques pour chaque type de travaux.

- Dossier de plans :
  - plan de situation,
  - plan des masses,
  - schéma des façades à créer ou à modifier, avant et après travaux, avec indication des matériaux et des couleurs, si c'est un changement de l'aspect extérieur de la construction,
  - croquis de la clôture avec indication des matériaux, si c'est une création de clôture.

  Dans certains cas, peuvent être demandés :
  - le plan de l'extension,
  - des photographies,
  - une notice explicative.

Durée de l'instruction :

1 mois à compter du dépôt de la déclaration. Ce délai peut être porté à 2 mois, si l'instruction du dossier nécessite la consultation de plusieurs services.

Décision, délai, validité :

Selon le cas décrit précédemment, si aucune opposition ou prescription n'est exprimée dans le délai de 1 à 2 mois, les travaux peuvent commencer, conformes à la demande.

Les travaux doivent commencer dans un délai de 2 ans et ne doivent pas être interrompus plus d'1 an.

Affichage :

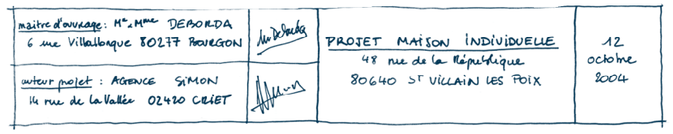
Votre déclaration de travaux doit être affichée en mairie par la commune, et sur un panneau de chantier visible depuis la voie publique par vos soins.

CONSTITUER LE DOSSIER DE PLAN

LE CARTOUCHE :

Le cartouche est apposé sur chaque document, il indique le nom du demandeur et de l'auteur du projet, l'adresse du projet, l'objet de la demande (construction, extension…), la date. Tous les documents doivent comporter le cachet et la signature du demandeur et de l'auteur du projet.

Cartouche

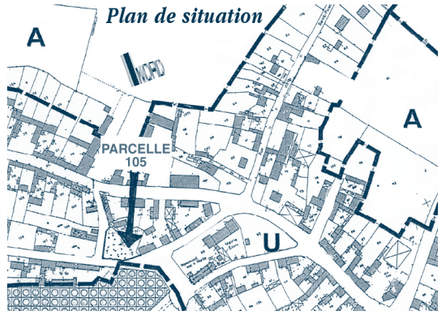

maître d'ouvrage : M^r et M^me DESORDA
6 rue Villeborgne 80277 ROUEGON
auteur projet : AGENCE SIMON
14 rue de la Vallée 02420 CREST
PROJET MAISON INDIVIDUELLE
48 rue de la République
80640 ST VILLAIN LES FOIX
12 octobre 2004

LE PLAN DE SITUATION :

(échelle : du 1/5000e au 1/25000e)

Ce plan peut être établi à partir d'un plan de ville, d'un extrait de cadastre ou de PLU, d'une carte IGN.
Il situe la parcelle et la construction future dans la commune. Vous y indiquerez :
- la direction du Nord (si possible le Nord vers le haut de la feuille),
- la localisation de la parcelle,
- les angles de vues des photos en vue très éloignée.

Plan de situation

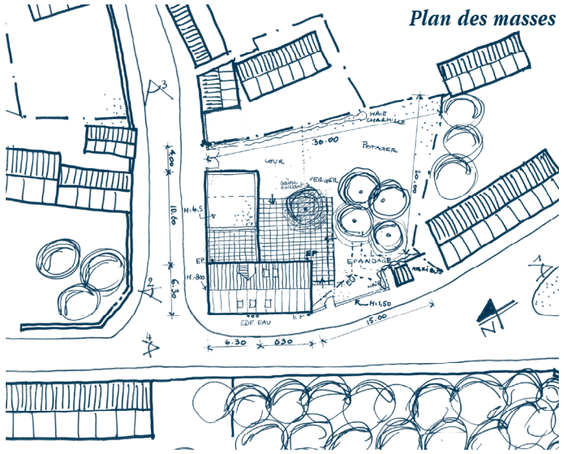


LE PLAN DES MASSES :

(échelle : du 1/500 au 1/200e)

Ce plan peut être établi à partir d'un extrait de cadastre ou d'un plan de géomètre. Il situe la construction future dans la parcelle, la relation avec la rue et les constructions voisines, la cour, le jardin… Vous y indiquerez :
- la direction du Nord, (si possible le Nord vers le haut de la feuille),
- les limites cotées du terrain,
- les cotes des bâtiments dans les 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur),
- les courbes de niveaux,
- les plantations existantes et futures,
- les aires de stationnement,
- les branchements aux divers réseaux (eau, assainissement, électricité, la zone d'épandage s'il y a lieu),
- les angles de vue des photographies.

Plan des masses



LES PLANS DE FAÇADE :

(échelle : du 1/50e au 1/100e)

Ils servent à donner une idée juste des proportions et de la composition des édifices créés.
Vous y indiquerez :
- l'orientation des façades et pignons,
- les matériaux,
- les détails : volets, cheminée, descente d'eau, garde-corps…

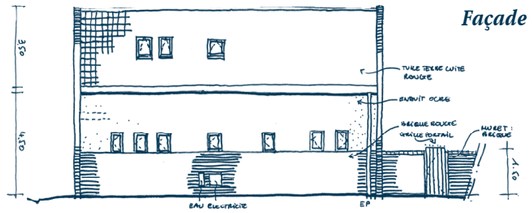
LES COUPES :

(échelle : du 1/100e au 1/50e)

Elles servent à préciser comment le bâti et les espaces aménagés s'adaptent au relief, et quelles modifications du relief va générer le nouveau bâtiment.
Elles indiquent l'intérieur et les abords des constructions futures.
Vous y indiquerez :
- le profil du terrain naturel,
- les hauteurs entre niveaux,
- le mode constructif (fondations, charpente, murs, cloisons…),
- le type de relation verticale (escalier, mezzanine, loggia, demi-niveau…), les baies de façade et de toiture,
- les limites du terrain,
- les éléments d'accompagnement : cheminement, terrasse, plantations…

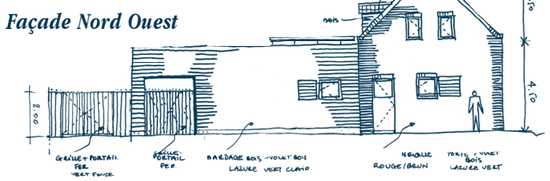
Façade Est

Façade Sud

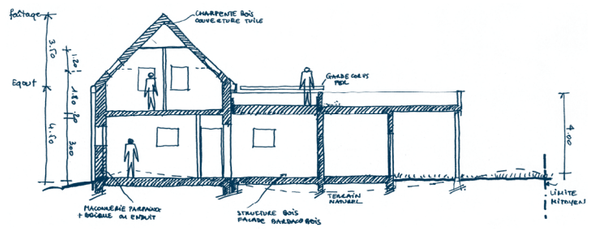


Façade Nord Est

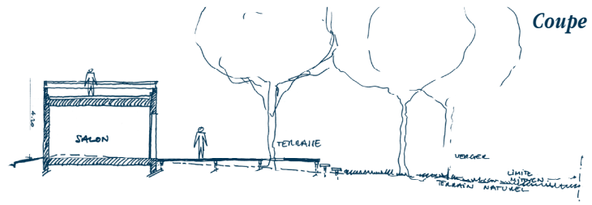
Façade Nord Ouest



Coupe AA'



Coupe BB'



CONSTITUER LE DOSSIER DE PLAN

LES PLANS DE NIVEAUX :
(échelle : du 1/50e au 1/100e)

Ils servent à une meilleure compréhension du projet et à la vérification des surfaces.
Vous établirez un plan par étage et vous y indiquerez :
- la direction du Nord,
- les murs pleins et les cloisons,
- les niveaux intérieurs, escaliers, rampes,
- les ouvertures et l'encombrement d'ouverture de porte,
- le nom et la surface des locaux,
- les abords.

LA NOTICE DESCRIPTIVE :

Elle est destinée à une meilleure compréhension de vos intentions et du parti architectural.
Elle comporte deux parties :

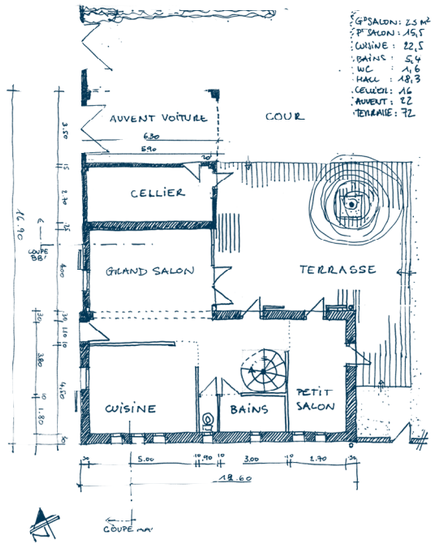
***La description de l'état existant**. Vous y mentionnerez :*

- L'aspect du terrain et de ses abords (rues et parcelles voisines), ou au-delà tous les éléments en relation avec la parcelle : vue sur un beau paysage, un monument, une forêt….
- Les éléments physiques sur la parcelle : surface, forme, relief, plantation, bâtiments existants, talus, réseaux, nature du sol…
- L'architecture caractéristique alentour : hauteur, densité, style, matériaux, couleur dominante…

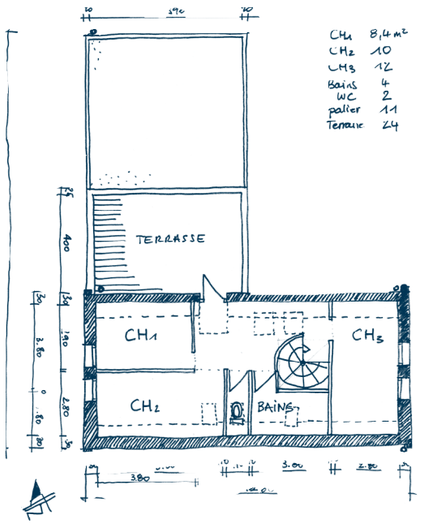
***Le parti architectural et paysager**. Vous mentionnerez vos critères de choix pour :*

- La position de la construction dans la parcelle, les accès.
- L'architecture générale de la construction principale et des annexes : matériaux, ouvertures, couleurs.
- Les aménagements extérieurs : plantations, clôtures, abris, stationnements…

Plan de rez-de-chaussée



Plan de l'étage



LES PHOTOGRAPHIES :

Les photographies doivent contribuer à situer le terrain dans son environnement proche et lointain.
Les angles de vues sont reportés sur le plan de masse.

Selon la nature de la parcelle et sa situation dans la ville, les photographies doivent illustrer :
- La vue éloignée indique l'ambiance de la rue avec la chaussée, les deux trottoirs et les constructions voisines.
- L'architecture des constructions existantes sur la parcelle et alentour.
- La co-visibilité avec un monument.
- L'arrière de la parcelle s'il a un impact visuel fort.
- Le relief ou les plantations existantes s'ils ont un impact important.

Photo 1
Vue sur rue principale vers l'Ouest

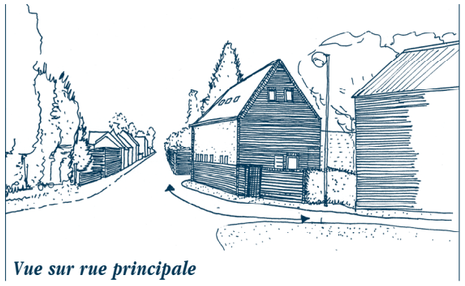
Photo 2
Vue sur rue principale vers l'Est

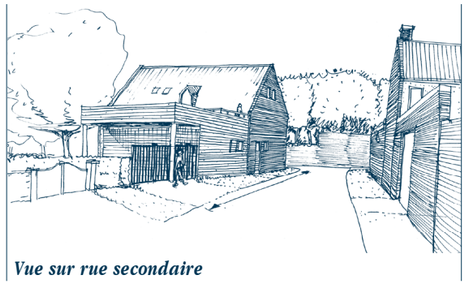
Photo 4
Vue sur rue principale vers l'Ouest

Photo 3
Vue sur rue secondaire

LES CROQUIS D'INSERTION :

Dessin à main levée ou perspective plus élaborée, photomontage, le croquis doit contribuer à informer sur la façon dont la maison respecte son environnement. Vous indiquerez les bâtiments principaux et annexes, l'aménagement des abords (jardin, talus, clôture, cour…).


Vue sur rue principale


Vue sur rue secondaire

A QUI S'ADRESSER DANS LA SOMME ?

Pour connaître la réglementation sur votre parcelle

En Mairie du lieu de votre projet.

A la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), Subdivision du lieu du projet :

Subdivision d'ABBEVILLE - 122 bd Vauban - 80100 Abbeville - Tél. 03 22 25 46 00
Subdivision d'ALBERT - 9 rue Hippolyte Devaux - 80300 Albert - Tél. 03 22 64 11 90
Subdivision d'AMIENS - 42 rue Alexandre Dumas - 80090 Amiens - Tél. 03 22 33 56 80
Subdivision de CORBIE - rue Jean Jaurès - 80800 Corbie - Tél. 03 22 96 42 00
Subdivision de DOMART EN PONTHIEU - 11 rue de la Prée - 80620 Domart en Ponthieu - Tél. 03 22 54 80 00
Subdivision de DOULLENS - 20 bis avenue Flandre Dunkerque 40 - 80600 Doullens - Tél. 03 22 77 72 72
Subdivision de FRIVILLE ESCARBOTIN - 128 rue Henri Barbusse - 80130 Friville Escarbotin - Tél. 03 22 30 18 18
Subdivision de HAM - 21 bis rue du Maréchal Leclercq - 80400 Eppeville - Tél. 03 23 81 00 33
Subdivision de MONTDIDIER - route d'Ailly sur Noye - 80500 Montdidier - Tél. 03 22 98 30 00
Subdivision de MOYENNEVILLE - 22 route de Béhen - 80870 Moyenneville - Tél. 03 22 24 09 73
Subdivision de OISEMONT - 39 rue Jules Ferry - 80140 Oisemont - Tél. 03 22 25 41 80
Subdivision de PÉRONNE - 1 avenue de la République - 80200 Péronne - Tél. 03 22 84 75 00
Subdivision de PICQUIGNY - rue de la Cavée d'Airaines - 80310 Picquigny - Tél. 03 22 51 52 90
Subdivision de POIX DE PICARDIE - 26 rue du Viaduc - 80290 Poix de Picardie - Tél. 03 22 90 35 30
Subdivision de ROSIÈRES EN SANTERRE - rue de Lihons - 80170 Rosières en Santerre - Tél. 03 22 88 45 20
Subdivision de ROYE - rue de la Pêcherie - 80700 Roye - Tél. 03 22 87 72 90
Subdivision de RUE - route de Vercourt - 80120 Rue - Tél. 03 22 25 38 40

Pour l'information sur les financements, les conseils juridiques et fiscaux

ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)
Maison du Logement - 13 bd Maignan Larivière - 80000 AMIENS - Tél. 03 22 71 84 50

Pour l'information sur les financements dans le cadre d'une réhabilitation

PACT ADRIM de la Somme (Protéger Améliorer Conserver Transformer - Association Départementale de Restauration Immobilière)
Maison du Logement - 13 bd Maignan Larivière - 80000 AMIENS - Tél. 03 22 71 84 10

Pour l'information architecturale et paysagère des terrains situés dans un espace protégé

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Somme (SDAP)
5 rue Henri Daussy - 80000 AMIENS - Tél. : 03 22 22 25 10

Pour l'information en matière d'Energie et de Haute Qualité Environnementale (HQE)

ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)
2 rue Delpech - 80000 AMIENS - Tél. 03 22 45 18 90

Pour l'information en architecture, en paysage et sur la maîtrise d'œuvre

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Somme (C.A.U.E.)
5 rue Vincent Auriol - 80000 AMIENS - Tél. 03 22 91 11 65

Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Picardie (CROAP)
15 rue Marc Sangnier - 80000 AMIENS - Tél. 03 22 92 06 83

Cet ouvrage est publié par le C.A.U.E. de la Somme avec le concours du Conseil général de la Somme.

C'est une réédition complétée de l'ouvrage, élaboré et édité en 1998 en collaboration avec la Direction Départementale de l'Equipement de la Somme.

CONCEPTION - RÉALISATION : **C.A.U.E. de la Somme**

IMPRIMERIE : **Conseil général de la Somme**

Dépôt légal : octobre 2003

ISBN : 2-911428-03-x

Remerciements :
DDE de la Somme / Service VHU.- SDAP de la Somme.- AMC Le Moniteur Architecture.- CIM Béton Construction Moderne.- Exé Studio.

Crédits photographiques et illustrations :
Tous droits réservés photographies - C.A.U.E. de la Somme : p 2, bas ; p 3 ; p 5, haut, p 18, haut ; p 23.- Marie-Claire Bordaz, photographe : p 4 ; p 5, bas ; p 6, haut ; p 18 ; p 19.- Hervé Chapon, photographe : p 6, bas ; p 10, bas.- Jean-Paul Porchon & Odile Bermond, architectes : p 10, haut.- Frédéric Nicolas, architecte : p 12 ; p 14, haut.- Alain Goustard, photographe : p 14, bas.- Annick Lescot-Weiss, architecte : p 16.- Jean-Louis Maniaque, architecte : p 18, bas.
Tous droits réservés illustrations graphiques - C.A.U.E. de la Somme.

Maîtres d'œuvre :
Christophe Henry, architecte, Nancy : 4e de couverture, plan.- Jean-Jacques Guyot, architecte, Nancy : 4e de couverture, plan ; p 2, milieu.- Pierre Bernard, architecte, Amiens : p 2, bas ; p 3.- Jordi Batlle, architecte, Montpellier : p 4 ; p 5, bas ; p 8.- XY architecture, Yves Bourg & Xavier Esselinck, architectes, Paris : p 6, haut ; p 19.- Pascale Guedot & Philippe Delannoy, architectes, Paris : p 6, bas ; p 10, bas.- Jean-Paul Porchon & Odile Bermond, architectes, Chartres : p 10, haut.- Frédéric Nicolas, architecte, Apt : p 12 ; p 14, haut.- Jean-Baptiste Lacoudre, architecte, Paris : p 14, bas.- Annick Lescot-Weiss, architecte, Châlons en Champagne : p 16.- Tectoniques, architectes, Lyon : p 18, haut.- François-Xavier Legenne, architecte, Amiens : p 18, bas.

Droits de reproduction réservés - C.A.U.E. de la Somme 2003

somme
LE CONSEIL GENERAL

C.A.U.E Somme

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale de l'Equipement
Somme